

## **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, §§ 2 ff BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO) und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

#### **2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Als zulässige Grundfläche wird die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

#### **2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone).

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

- 2.3.1 Die straßenseitige Traufhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Sollte ein Gebäude im Bereich der Nutzungsziffer 1 straßenseitig weder über eine Berg- noch über eine Talseite verfügen, beträgt die maximale Traufhöhe 6,00 m.
- 2.3.2 Oberer Bezugspunkt für die straßenseitige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Außenseite der Außenwand.
- 2.3.3 Unterer Bezugspunkt für die straßenseitige Traufhöhe ist die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der Gebäudelänge (bei den Reihenhauserzeilen im Bereich der Nutzungsziffer 3 bezogen auf das Mittelhaus). Abweichungen aufgrund der Topografie sind von bis zu 0,20 m zulässig. Im Bereich der Nutzungsziffer 3 sind Abweichungen von bis zu 0,60 m zulässig.

- 2.3.4 Die zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen ausnahmsweise durch Anlagen zur Energiegewinnung bis zu max. 1,50 m überschritten werden.

## **2.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,60 m über der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der Gebäudelänge (bei den Reihenhauseinheiten im Bereich der Nutzungsziffer 3 bezogen auf das Mittelhaus) liegen.

## **3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- 3.1 Die Bauweise ist entsprechend der Planzeichnung die offene Bauweise (o). Festgesetzt sind Doppelhäuser (DH), Einzelhäuser (EH), Reihenhäuser (RH) und Mehrfamilienhäuser (MH).
- 3.2 Im Bereich der Nutzungsziffer 1 und der Nutzungsziffer 1a kann anstelle eines Doppelhauses ein Einzelhaus errichtet werden.

## **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.
- 4.3 Bei den Eckgebäuden der Nutzungsziffer 3 ist eine geringfügige Überschreitung (max. 0,25 m) der Baugrenze mit dem Wärmedämmpaket zulässig.

## **5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 5.1 Die Anzahl der Wohnungen ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone begrenzt (siehe Nutzungsziffern in der Planzeichnung).
- 5.2 Im Bereich der Nutzungsziffer 1 ist bei einem Einzelhaus ausnahmsweise eine dritte Wohneinheit pro Baufenster zulässig.
- 5.3 Im Bereich der Nutzungsziffer 1a ist eine dritte Wohneinheit zulässig, wenn diese maximal ein Drittel der Geschossfläche des Gebäudes aufweist.
- 5.4 Im Bereich der Nutzungsziffer 2 ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese maximal ein Drittel der Geschossfläche des Gebäudes aufweist.

**6. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)**

- 6.1 Garagen unterhalb der Geländeunterkante im Bereich der Nutzungsziffer 4 sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (TG) zulässig. Im übrigen Plangebiet sind Tiefgaragen ausgeschlossen.
- 6.2 Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtszone zulässig.
- 6.3 Stellplätze und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen (ST bzw. CA) zulässig.
- 6.4 Die Höhe von Carports beträgt maximal 3,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der Gebäudelänge.

**7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 7.1 Nebenanlagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 7.2 Die Höhe der Nebenanlagen beträgt maximal 3,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der Gebäudelänge.

**8. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Flächen mit festgesetzten Geh- und Fahrrechten für den Betrieb und die Unterhaltung der Lärmschutzwand sind zugunsten der Stadt oder eines beauftragten Dritten dauerhaft zugänglich zu halten.

**9. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nachrichtlich. Von ihnen kann abgewichen werden, soweit unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit öffentlichen – städtebaulichen und straßenrechtlichen – Belangen vereinbar ist. Baumstandorte dürfen in Abhängigkeit zu den Grundstückszufahrten ortsnahe verschoben werden.

**10. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind Abgrabungen vom größeren Umfang nicht zulässig.

**11. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 11.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
- 11.2 Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.
- 11.3 Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes gem. DIN 18920 (08/2002) zu sichern. In den Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Freiburg (Garten- und Tiefbauamt) festzulegen.

**12. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**12.1 Baumpflanzungen**

- 12.1.1 Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß zeichnerischer Festsetzung mittelkronige einheimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 12.1.2 Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) herzustellen.
- 12.1.3 Auf dem öffentlichen Spielplatz sowie in den öffentlichen Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung großkronige einheimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist verschiebbar und kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 12.1.4 Am südwestlichen Siedlungsrand sind 16 m Abstand zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, wenn großkronige Bäume gepflanzt werden sollen.

**12.2 Strauchpflanzungen**

Entlang der westlichen und südwestlichen Grenze ist gemäß zeichnerischer Festsetzung auf den privaten Baugrundstücken eine durchgängige 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten einheimischen Sträuchern (Pflanzqualität mindestens 3 x verpflanzt, Höhe zwischen 60 bis 100 cm) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecke ist durchgängig innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche anzupflanzen, die Anpflanzung hat im Dreiecksschema 1 x 1,5 m zu erfolgen.

**13. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)**

**13.1 Maßnahme 1 (Ausgleichsfläche 1)**

13.1.1 Auf den Grundstücken FlSt.Nrn. 5253, 5254 und 5255 im Gewann Liestmatten in Tiengen ist die Obstkultur in Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

13.1.2 Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn umzusetzen.

13.1.3 Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger ist nicht zulässig. Nach einer gewissen Aushagerungszeit kann eine geringe Festmistdüngung als Erhaltungsdüngung erfolgen. Die Ausbringungszeiträume richten sich nach der Düngeverordnung.

**13.2 Maßnahme 2 (Ausgleichsfläche 2)**

13.2.1 Auf den Grundstücken FlSt.Nrn. 5336 und 5337 im Gewann Hummelbühl in Tiengen sind die Ackerflächen in Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

13.2.2 Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn umzusetzen.

13.2.3 Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger ist nicht zulässig. Nach einer gewissen Aushagerungszeit kann eine geringe Festmistdüngung als Erhaltungsdüngung erfolgen. Die Ausbringungszeiträume richten sich nach der Düngeverordnung.

**14. Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Sämtliche Stell- und Parkplätze, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sowie Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

**15. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die es ermöglichen, im Zuge der Baumaßnahme oder zu einem späteren Zeitpunkt Komponenten für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere solare Energienutzung, vorzusehen (z.B. Berücksichtigung zusätzlicher Lasten in der statischen Berechnung, Verlegung von Leitungen oder Leerrohren usw.).

## 16. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der nachfolgend abgebildeten Tabelle 8 aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Lärmpegelbereiche können für alle Geschosse der baulichen Anlagen im Plangebiet dem Anhang 1a bis 1b zu den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB (A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
		erforderliches Schalldämmmaß des Außenbauteils in dB (A)		
I	bis 55	35	30	--
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

- 1) an Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

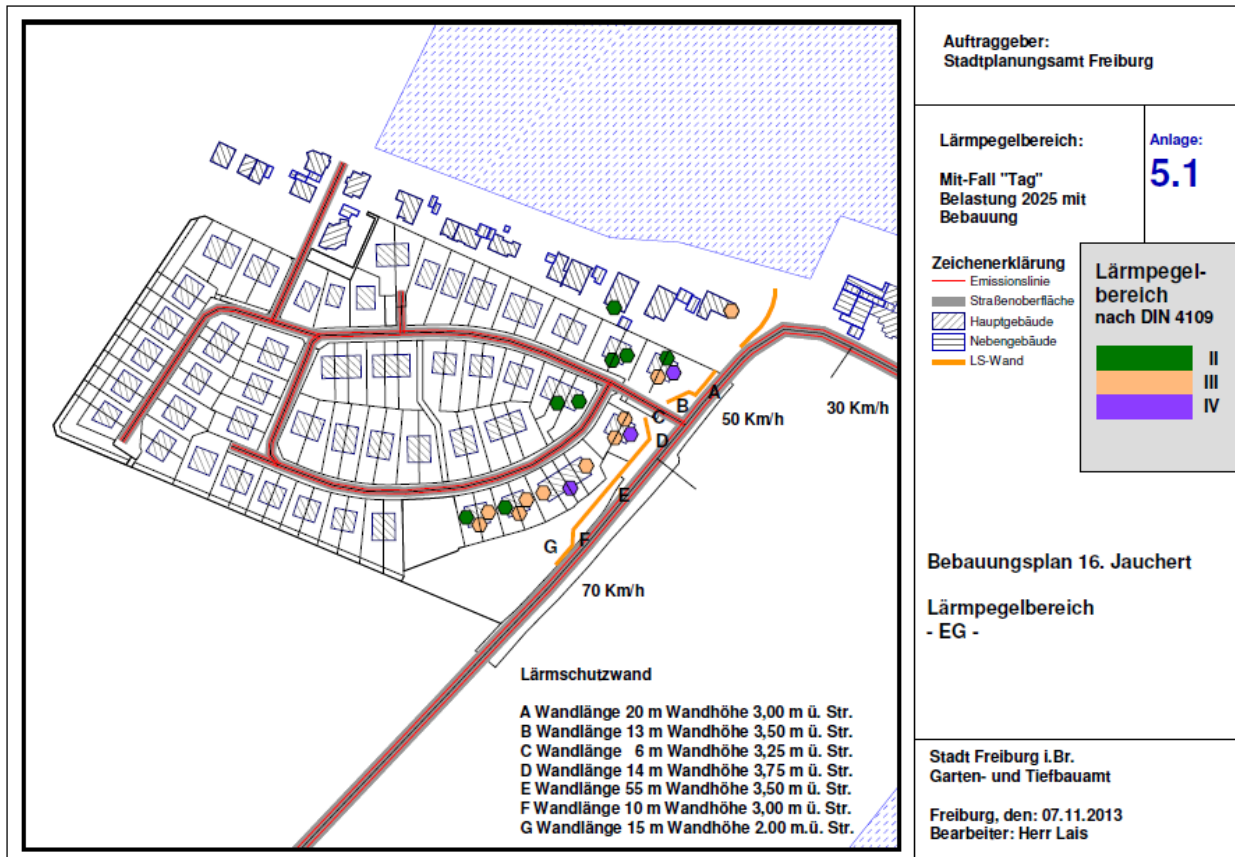
Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z. B. durch abschirmende Bebauung oder durch abschirmende Bauteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abgewichen und die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 reduziert werden.

Ab Lärmpegelbereich III sind für Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes garantieren.

Pro Wohnung muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen.

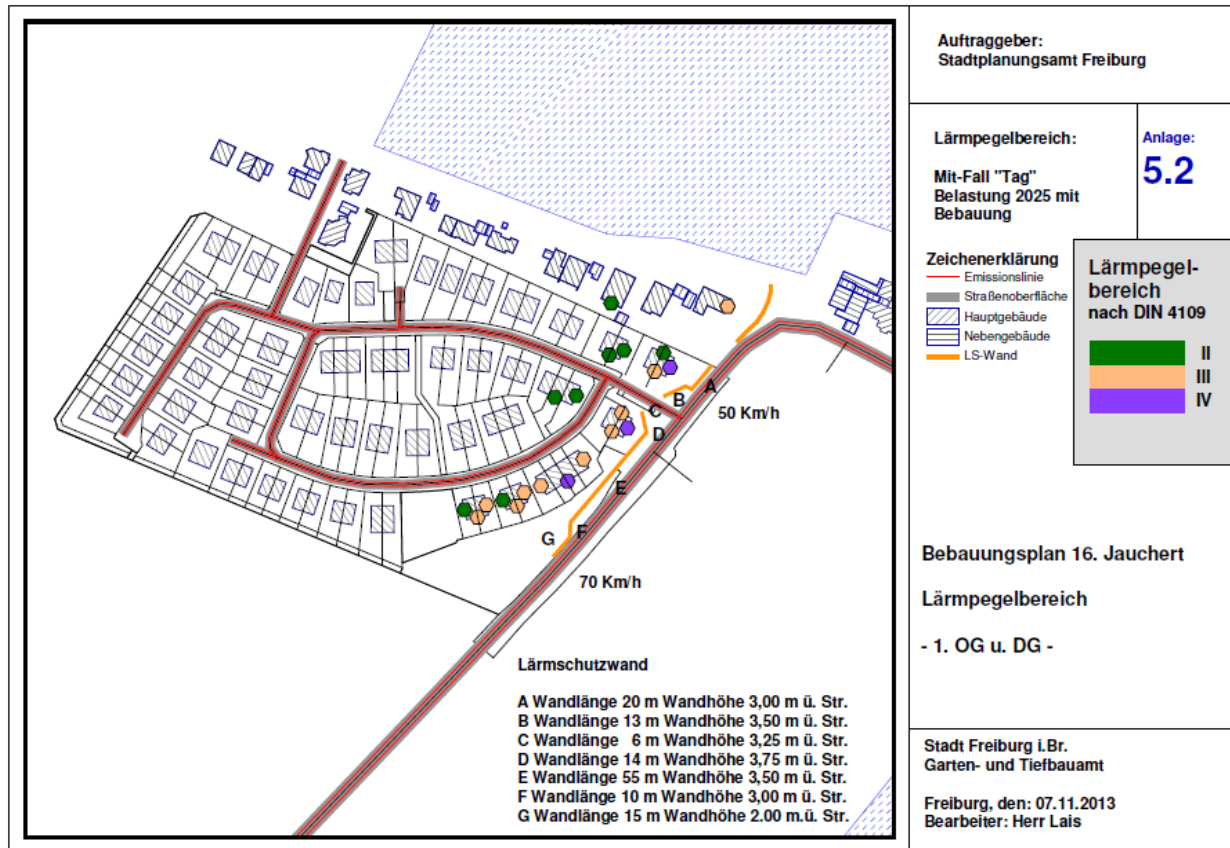
Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (in Anhang 1b) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 nicht überschritten wird.

**Tabelle 1a: Lärmpegelbereich EG**



Alle Fassaden mit grüner oder ohne Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich I bzw. II

Tabelle 1b: Lärmpegelbereich 1.OG und DG



Alle Fassaden mit grüner oder ohne Kennzeichnung sind im Lärmpegelbereich I bzw. II

Freiburg i. Br., den 15. November 2016  
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)  
Bürgermeister



## **Ergänzende Hinweise**

### **a) Freiflächengestaltungsplan**

Mit jedem Bauantrag ist für das jeweilige Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die erforderlichen Inhalte des Plans ergeben sich aus dem Bebauungsplan sowie dem städtischen Anforderungsprofil der Stadt für qualifizierte Freiflächengestaltungspläne.

### **b) Denkmalpflege**

- aa) Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) müssen vom Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2, bzw. einem von dort ehrenamtlich Beauftragten, überwacht werden. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 6 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.
- bb) Sollten im Rahmen der Erdbaumaßnahmen archäologisch relevante Befunde zutage treten, so muss ein Zeitraum von 10 Arbeitstagen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben nicht weitergeführt werden kann.
- cc) Für die bereits untersuchte Fläche gilt weiterhin: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **c) Oberboden**

Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten.

### **d) Lärm, Geruch, Staub**

Es wird für das Baugebiet darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen unmittelbar angrenzen und deshalb mit Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) von dort zu rechnen ist. Diese sind als örtüblich hinzunehmen.

**e) Abzuleitendes Niederschlagswasser**

Für die erhöhte gedrosselte Einleitung des abzuleitenden Niederschlagswasser in den Hexenbach ist der Wasserrechtsantrag beim Umweltschutzamt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.

Eine Versickerung der abzuleitenden Niederschläge ist aufgrund der vorhandenen Bodengegebenheiten nicht möglich. Um die hydraulische Belastung durch die Ab- bzw. Einleitung von Niederschlagswasser in den Hexenbach weitestgehend zu minimieren, soll das anfallende Niederschlagswasser über eine Rückhaltemulde und einen Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

In diesem Kontext wirken sich Dachbegrünungen, die grundsätzlich möglich sind, unter dem Aspekt der Klimaadaptation positiv auf das Klima aus. Sie bieten für das Gebäude einen Schutz vor sommerlicher Hitze bzw. erhöhen die Eigenschaften zur Wärmedämmung.

**f) Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Verlusten von Eiern oder Jungvögeln ist die Rodung von Gehölzen mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG lediglich außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig.

Aus Gründen des Artenschutzes sind negative Auswirkungen auf Tiere zu minimieren durch:

- Verwendung von LED- bzw. Natriumdampf-Leuchtmittel
- Lichtlenkung ausschließlich in Bereichen, die beleuchtet werden müssen
- Verwendung staubdichter Leuchten
- Vermeidung von Fassadenbeleuchtung.

**g) Schutz des Grundwassers**

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind nicht zugelassen. Werden Metaldacheindeckungen vorgesehen, so sind diese aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl zu erstellen.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen Baumaterialien, die mit abfließendem Regenwasser in Kontakt gelangen, keine Herbizide, Insektizide und Fungizide (z. B. mit Herbizid versehene Bitumendachbahnen) enthalten.

Das Anlegen von Drainagen zur dauerhaften Ableitung von Grund- und Schichtenwasser ist verboten. Eventuell anfallendes Schichtenwasser ist weitgehend ungestört vor Ort flächig zu versickern (z.B. über mind. 20 cm mächtigen Sauberkeitsschichten aus Rollkies unter den Unterkellerungen).

Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser und Schichtenwasser bleibt in der Verantwortung der Bauherrschaft.

**h) Abfallbeseitigung**

Die Aufbewahrung der Abfallbehälter (privater Hausmüll) erfolgt direkt auf den privaten Grundstücken. Die Ausweisung von eigens angelegten Abfallbehälterstellflächen in diesen Bereichen ist nicht vorgesehen. Die betroffenen Verkehrsbereiche sind für die Durchfahrt eines 3-achsigen Müllfahrzeugs dimensioniert.

**i) DIN - Vorschriften**

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beratungszentrum Bauen, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

**j) Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht**

Für Flächen, für die ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt ist, gilt ein Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.